

À: "urba@mairie-cestas.fr urba@mairie-cestas.fr" <urba@mairie-cestas.fr>

Envoyé: Vendredi 22 Avril 2022 00:10:39

Objet: Procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Cestas

Monsieur le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver mes remarques sur la modification proposée du PLU de notre commune de Cestas, comme cela est prévu dans la procédure en objet.

Sans être expert en urbanisme, je suis en **désaccord sur le fond** pour les raisons suivantes :

- La possibilité de prévoir plusieurs logements par parcelle va entraîner inévitablement une **forte densification**.
- La réduction des distances minimales pour l'implantation des constructions par rapport aux voies publique va **dégrader fortement la qualité de vie pour les futures constructions**.
- De même, la modification des distances minimales pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives va **détériorer la qualité de vie pour les constructions futures (et les constructions mitoyennes déjà existantes)**.
- La réduction des distances minimales pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété va elle aussi **accroître la densification et dégrader la qualité de vie future**.
- Également, la suppression des limites des emprises au sol va autoriser une **imperméabilisation et une artificialisation des sols bien plus importantes que dans le PLU précédent** (par exemple, pour un terrain de 2 hectares en zone 1AU, l'emprise maximale au sol pourra être de 5.000 m<sup>2</sup> dans la nouvelle version - correspondant à 25% - au lieu de 250 m<sup>2</sup> dans la version précédente !). Ceci va à l'encontre de la Loi Climat et Résilience qui prévoit de diminuer par 2 le rythme d'artificialisation des sols pour atteindre en 2050 une artificialisation nulle.

**L'ensemble des modifications proposées va donc dans le mauvais sens et nous éloigne de l'aspect « village » cher à l'ensemble des cestadais ainsi que de « l'héritage urbain » que nous souhaitons/devons laisser aux prochaines générations : sur-densification, artificialisation des sols, multiplication des divisions, bâtiments très rapprochés entre eux, avec les voies et les limites séparatives ...**

Enfin, je suis aussi en **désaccord sur la forme** employée : ces modifications techniques, mais aux **conséquences critiques pour l'urbanisme de Cestas et la qualité de vie de ses habitants**, n'ont fait l'objet d'aucune présentation aux citoyens de la commune ... **pas de présentation des enjeux, des objectifs à moyen/long terme, de la stratégie suivie** (y en a-t-il une ?) ... Aucune consultation des habitants ne semble prévue ...

Comme pour le « projet Lartigue », la Mairie cherche apparemment à éviter toute concertation citoyenne (si ce n'est la procédure en objet, mais qui ne permet pas de dialogue et reste très technocratique) et semble vouloir passer en force !

**L'ensemble de ces raisons m'amène à formuler un avis très négatif sur la modification du PLU telle que présentée dans le cadre de cette procédure**

En vous remerciant pour l'attention que vous porterez à ces remarques, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

François Arpagaus